



SOLICITAÇÃO DE REANÁLISE DO PARECER JURÍDICO

Assunto: Pedido de reavaliação do Parecer Jurídico nº 427/2025/PJCM

À

Procuradora Jurídica da Câmara Municipal de Primavera do Leste – MT

Sra. **Rebeca Morena Pozzebonn Abreu**

Senhora Procuradora,

Considerando o teor do Parecer Jurídico nº 427/2025/PJCM, que opinou pela existência de óbice material no Projeto de Lei nº 1.909/2025 venho, respeitosamente, solicitar a reanálise do entendimento, pelos fundamentos abaixo expostos.

1. DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS DE REFERÊNCIA EM OUTROS MUNICÍPIOS

Analisando a legislação urbanística de Cuiabá, Campo Verde e Nova Mutum, municípios que possuem dinâmicas de expansão urbana semelhantes a Primavera do Leste. Todas estão disponíveis publicamente nos respectivos portais de legislação. A leitura comparativa revela um ponto consistente: **nenhum desses municípios adota dispositivo que imponha delimitação rígida para o tamanho das quadras, como prevê o inciso II do art. 9º da Lei Municipal nº 498/1998**, como pode ser verificado nos links a seguir:

- <https://leismunicipais.com.br/a1/mt/c/cuiaba/lei-complementar/2015/38/389/lei-complementar-n-389-2015-disciplina-o-uso-e-ocupacao-do-solo-no-municipio-de-cuiaba>
- <https://leismunicipais.com.br/parcelamento-do-solo-campo-verde-mt>
- <https://leismunicipais.com.br/parcelamento-do-solo-nova-mutum-mt>

Essa comparação demonstra um padrão consolidado de que legislações modernas não utilizam limites geométricos fixos de quadras como instrumento urbanístico, pois esses critérios engessam projetos e não refletem as soluções técnicas demandadas por cada área, topografia ou projeto de mobilidade.

Assim, quando o PL 1.909/2025 propõe a revogação do inciso II, ele não flexibiliza o controle urbanístico, tampouco reduz exigências; ele alinha Primavera do Leste ao modelo já adotado por municípios estruturados do Estado, que regulam o parcelamento de forma técnica, dinâmica e compatível com a legislação federal.



CÂMARA MUNICIPAL DE **PRIMAVERA DO LESTE**

2. DA COMPATIBILIDADE COM A LEI FEDERAL Nº 6.766/1979

O Parecer Jurídico afirma que a revogação do inciso II do art. 9º da Lei Municipal nº 498/1998 poderia extrapolar a competência suplementar do Município ao suprimir limites urbanísticos. Contudo, a análise da Lei Federal nº 6.766/1979 demonstra que tal conclusão não se sustenta.

O art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6.766/79 estabelece a metragem mínima dos lotes em parcelamentos urbanos. Ou seja, trata-se de parâmetro federal sobre o tamanho mínimo de cada unidade imobiliária, garantindo que nenhum município crie loteamentos com lotes inferiores ao padrão nacional.

Já o inciso II do art. 9º da Lei Municipal nº 498/98, cuja revogação é proposta pelo PL 1.909/2025, não disciplina metragem mínima de lotes, mas sim a delimitação geométrica máxima das quadras. Logo, os objetos normativos são distintos:

- A lei federal regula mínimos obrigatórios de lote,
- A lei municipal trata de máximos de quadra, um critério que a legislação federal não exige, não menciona e não impõe.

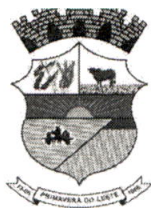
Importante ratificar que a Lei Federal 6.766/79 não determina que o município mantenha qualquer tipo de limitação geométrica de quadras, tampouco impõe parâmetros rígidos de extensão, forma ou proporção. Ela se limita a fixar requisitos mínimos do tamanho de lotes para garantir padrões essenciais de urbanização.

Assim, ao revogar o inciso II, o Município não afronta o art. 4º, II da Lei 6.766/79, pois não elimina nem reduz o padrão mínimo federal, simplesmente retira um parâmetro, local excedente, criado exclusivamente pela legislação municipal.

A revogação, portanto, mantém íntegra a observância da legislação federal e apenas corrige uma distorção normativa que não encontra respaldo em nenhum mandamento da Lei 6.766/79.

3. DA INEXISTÊNCIA DE INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL

O parecer jurídico invoca acórdão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso que reconheceu a inconstitucionalidade formal de lei municipal que contrariava a metragem mínima de lote prevista na Lei Federal nº 6.766/1979. Entretanto, é essencial destacar que o caso julgado pelo TJMT envolve tema completamente distinto daquele tratado no PL 1.909/2025.



CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE

No precedente citado, o vício identificado decorreu do fato de o município ter fixado área mínima de lote inferior à exigida pelo art. 4º, II da Lei Federal 6.766/79. Ou seja, a lei municipal reduziu padrão federal obrigatório, gerando clara violação à competência legislativa e ao princípio da hierarquia normativa.

No presente projeto, a situação é oposta:

- Não se discute metragem mínima de lote,
- Não se reduz nenhum parâmetro federal,
- Não há qualquer alteração nos requisitos mínimos da legislação nacional.

O que se propõe é exclusivamente a revogação de dispositivo municipal que estabelece delimitação geométrica máxima de quadra, parâmetro não disciplinado pela Lei Federal nº 6.766/79, e não objeto de qualquer exigência material prevista no art. 4º, II. Portanto, o precedente utilizado no parecer não se aplica ao caso, pois trata de matéria diversa, com fundamentos jurídicos distintos.

Assim, o PL 1.909/2025 não viola a Constituição Federal, não infringe a legislação federal e não afronta a competência suplementar do Município. Ao contrário, limita-se a corrigir parâmetro municipal isolado, ultrapassado e inexistente em outros municípios referenciais, sem colidir com qualquer comando federal.

4. DA COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DO MUNICÍPIO PARA DISCIPLINAR A MATÉRIA

O Projeto de Lei 1.909/2025 se insere diretamente na esfera de competência legislativa do Município. A Constituição Federal, em seu art. 30, é clara ao estabelecer:

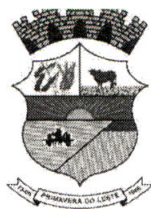
Inciso I – Compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local;

Inciso II – Compete aos Municípios suplementar a legislação federal e estadual no que couber.

A delimitação das regras urbanísticas aplicáveis ao parcelamento do solo, incluindo a definição de critérios ou a revogação de parâmetros geométricos, integra justamente esse núcleo de interesse local, pois trata da organização do território municipal, da gestão do crescimento urbano e da ordenação de loteamentos dentro do espaço urbano de Primavera do Leste.

No mesmo sentido, a Constituição do Estado de Mato Grosso, em seu art. 193, reafirma a competência municipal ao dispor que:

“Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual, no que couber (...).”



CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE

Assim, ao propor a revogação de parâmetro urbanístico que não é exigido pela legislação federal, o Município atua dentro dos limites constitucionais de sua autonomia, exercendo sua competência para ajustar seu ordenamento às necessidades concretas do desenvolvimento urbano local.

Portanto, o PL 1.909/2025 encontra plena sustentação constitucional, tanto na esfera federal quanto na estadual, restando inequívoca a legitimidade do Município para legislar sobre o tema.

5. DA PRESERVAÇÃO DO CONTROLE URBANÍSTICO MUNICIPAL E DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTES

A revogação do inciso II do art. 9º da Lei Municipal nº 498/1998 não libera o parcelamento indiscriminado, tampouco fragiliza o ordenamento territorial. O Município mantém integralmente os instrumentos de controle urbanístico que regulam o desenvolvimento da cidade, entre eles:

- A Plano Diretor Municipal,
- A Lei de Zoneamento,
- A Lei de Uso e Ocupação do Solo,
- As diretrizes ambientais, viárias e de mobilidade,
- E a aprovação técnica obrigatória pelos órgãos municipais competentes.

Essas normas continuam condicionando qualquer parcelamento, assegurando plena fiscalização e garantindo que o crescimento ocorra de forma planejada, sustentável e tecnicamente orientada.

Além disso, Primavera do Leste é um município rodeado por extensas Áreas de Preservação Permanente (APPs), corpos hídricos e zonas ambientalmente sensíveis que, por si só, limitam a expansão horizontal da malha urbana. Nesse contexto, manter uma limitação artificial e rígida de tamanho máximo de quadra não contribui para a proteção ambiental, ao contrário, gera ineficiência no aproveitamento do espaço urbano, empurra a cidade para mais longe das áreas centrais e pressiona ainda mais o entorno das APPs.

A revogação do inciso permite que os projetos de parcelamento se adaptem ao território real, à topografia, aos corredores ecológicos, aos limites ambientais e às diretrizes do Plano Diretor, evitando a criação de quadras desnecessariamente pequenas que desperdiçam área urbana e incentivam expansão desordenada em direção a zonas ambientalmente frágeis.



Portanto, retirar esse parâmetro ultrapassado:

- Não reduz controle,
- Não flexibiliza exigências ambientais;
- Não aumenta pressão sobre o território,
- E ainda contribui para o uso mais racional e eficiente da malha urbana, especialmente em uma cidade que já possui limitações naturais e legais decorrentes das APPs.

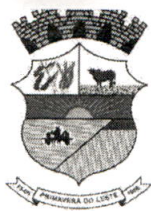
Assim, o PL 1.909/2025 reforça o planejamento urbano sustentável, ao substituir um critério geométrico inflexível por um sistema de avaliação técnica compatível com as normas ambientais e urbanísticas vigentes.

6. DA AMPLIAÇÃO DA LIBERDADE ARQUITETÔNICA E DA QUALIFICAÇÃO URBANA

A revogação do inciso II do art. 9º da Lei Municipal nº 498/1998 também representa um avanço significativo na liberdade arquitetônica e na qualidade urbanística dos futuros empreendimentos de Primavera do Leste.

O parâmetro de delimitação máxima de quadra, atualmente em vigor, impõe um formato rígido que não dialoga com soluções urbanas contemporâneas, nem com os projetos que buscam maior eficiência, melhor circulação, estética harmônica e racionalidade na implantação do empreendimento. Ao retirar essa limitação geométrica, o Município:

- Amplia a liberdade de criação dos projetistas, permitindo soluções arquitetônicas mais modernas, flexíveis e adequadas ao relevo, às vias projetadas e às necessidades de cada empreendimento;
- Qualifica o desenho urbano, possibilitando quadras mais proporcionais, ruas melhor distribuídas e projetos com estética urbana superior e maior integração com o entorno;
- Favorece o planejamento eficiente, evitando fragmentações desnecessárias, desperdício de área útil e obrigatoriedade de criar quadras pequenas que restringem o potencial arquitetônico;
- Estimula incorporações mais modernas e competitivas, alinhadas ao padrão que já é adotado em municípios referências e nas diretrizes de urbanismo contemporâneo;



CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE

- Permite melhor aproveitamento da malha urbana, reduzindo recortes artificiais e promovendo uma ocupação mais racional, técnica e coerente com o terreno;

Portanto, a revogação do inciso II não apenas harmoniza a legislação municipal com a Lei Federal 6.766/79 e com a prática de outros municípios, mas cria ambiente favorável para empreendimentos mais qualificados, inovadores e esteticamente superiores, beneficiando toda a coletividade.

7. DOS PEDIDOS

Diante dos fundamentos expostos, requeiro a reanálise do Parecer Jurídico nº 427/2025/PJCM, a fim de que:

- Seja considerada a legislação urbanística de outros municípios de Mato Grosso que já adotam modelo semelhante;
- Seja reavaliado o entendimento quanto à suposta afronta à Lei 6.766/79;
- E, caso superado o óbice material, o parecer possa ser reformulado no sentido de permitir o regular prosseguimento do processo legislativo, com apreciação em Plenário.

Reitero que este é um parecer opinativo e não vinculativo, e ratifico meu reconhecimento pela qualidade técnica do trabalho desenvolvido pela Procuradoria Jurídica, apresentando este pedido de reconsideração com o propósito de contribuir para o alinhamento do ordenamento municipal às práticas urbanísticas contemporâneas.

Primavera do Leste, 11 de dezembro de 2025


MARCO AURÉLIO SALES FERREIRA DE MORAES
VEREADOR